



COMUNE DI SCHIO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 374/2013 del 26/11/2013

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PIANO DI RECUPERO DI UN IMMOBILE RICADENTE NELLA PEREQUAZIONE N. 19 IN APPLICAZIONE DEL PIANO CASA" – DITTA VARG SNC : ADOZIONE.

L'anno duemilatredici, addì ventisei del mese di Novembre, alle ore 15:00, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, che risulta così composta:

<u>Componenti</u>	<u>Pr</u>	<u>As</u>
Luigi Dalla Via	SI	
Mario Benvenuti	SI	
Lina Cocco	SI	
Roberto Dall'Aglio	SI	
Pier Maria Edmondo Formento		SI
Antonietta Martino	SI	
Stefano Pento	SI	
Giorgio Pizzolato	SI	
Daniela Rader	SI	
Gabriele Terragin	SI	

Assume la Presidenza il Sindaco, signor Luigi Dalla Via e partecipa il Segretario Generale, signor Livio Bertoia.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare la proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Vice Sindaco e Assessore all'Innovazione e al Territorio, Giorgio Pizzolato, espone ai colleghi Assessori la seguente relazione:

La ditta proprietaria, VARG di VANZO DIEGO & C. s.n.c., rappresentante il 100% delle proprietà aventi titolo, ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Piano di Recupero di un'area ricadente nella Perequazione n. 19 in applicazione del Piano Casa", identificato con il riferimento generale prot. n. 45327 del 08/08/2013.

L'ambito del Piano interessa un'area confinante a ovest con Via Camin e ad est col PEEP Bioecologico, quest'ultimo in corso di realizzazione. Catastalmente è identificata nel comune censuario di Magrè foglio 3 mapp. 523 e si sviluppa su un'area fondiaria complessiva di 2.828 mq .

Nell'area in questione si trova un capannone ad uso artigianale di mediocre fattezza, con un'area di pertinenza dove trovano posto alcuni depositi accessori.

Il progetto, mediante la completa demolizione e ricostruzione del suddetto capannone, prevede sostanzialmente di utilizzare la volumetria esistente, pari a 3.815 mc, realizzando alcuni alloggi residenziali, riqualificando dal punto di vista ambientale la situazione di degrado attualmente in essere.

Le proposte progettuali sono consentite dalla disciplina comunale di recepimento della Legge Regionale n. 14/2009 "Piano casa", approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 94/2011.

Il carattere derogatorio della normativa del cosiddetto "Piano casa" permette di superare le indicazioni specifiche della perequazione approvate col PRG. La normativa comunale infatti vuole superare quella "impasse" per cui non si riesce ad intervenire su degli edifici esistenti in stato di degrado e abbandono, ricompreso in una zona di espansione subordinata a PUA, dove non si è ancora trovato un accordo tra i proprietari per sviluppare l'intero ambito.

La situazione in cui ricade l'immobile oggetto del PUA in esame ricade in uno dei casi previsti da tale disciplina, la quale, all'art. 3 comma c), stabilisce che l'intervento di recupero è consentito esclusivamente al verificarsi delle condizioni riportate sinteticamente di seguito:

1. i volumi esistenti siano collocati, anche parzialmente, entro la fascia di 20m dal confine di zona territoriale omogenea;
2. il progetto risulti coerente e migliorativo rispetto al contesto, con riferimento alla viabilità pubblica e privata e all'assetto urbanistico esistente.
3. la ditta proprietaria deve presentare un atto d'obbligo nel quale si impegna a:
 - accettare espressamente e senza riserve i contenuti dell'art. 3 co. c) della disciplina approvata con D.C.C. nr. 94/2011;
 - rinunciare alla volumetria di perequazione prevista dal PRG;
 - realizzare a proprio carico le spese necessarie per tutte le opere di urbanizzazione previste;
 - su motivate esigenze dei gestori delle reti, consentire, il collegamento delle opere di urbanizzazione realizzate dal richiedente con quelle che eventualmente saranno realizzate nello sviluppo del restante ambito di perequazione e dare il proprio assenso per la costituzione di servitù di passaggio sul proprio terreno, se necessario;

- presentare una richiesta di variante al PRG per l'esclusione dell'immobile oggetto dell'intervento dall'ambito di perequazione.

Le condizioni di cui ai punti 1 e 2 risultano soddisfatte e pertanto il progetto è conforme alla normativa vigente. Per quanto concerne l'atto notarile di cui al punto 3, la ditta ha al momento presentato l'impegno a redigerlo. L'atto stesso deve essere presentato per l'approvazione del PUA di cui alla presente deliberazione.

Il dimensionamento degli spazi a servizi del Piano, pari a complessivi 366 mq congrui per quantità e tipologia, comprende una dotazione di 158 mq a parcheggio e 208 mq ad aree verde. Si reperisce una superficie superiore al minimo previsto di 338mq, ovvero di $5\text{mq}/\text{abitante teorico}$ per il parcheggio e $8\text{mq}/\text{abitante teorico}$ per l'area verde.

La superficie delle aree a standard sarà vincolata ad uso pubblico e potrà essere utilizzata per aumentare l'offerta di aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico. Nel tratto di proprietà che costeggia Via Camin verrà previsto un allargamento stradale di circa 2m per migliorarne la viabilità.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano ammonta ad Euro 164.598,62 il cui importo ai sensi e con le modalità dell'art. 21 della L.R. 11/2004, può essere ammesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari. Tale valore potrà subire leggeri aggiornamenti conseguenti alla progettazione esecutiva.

Le specifiche relazioni, identificate agli atti al sub A), valutano positivamente ai fini geomorfologici, idrogeologici e geotecnici le opere e gli interventi edilizi previsti dal Piano dimostrando l'attitudine all'edificazione del terreno in oggetto. In considerazione che l'area è stata utilizzata a fini artigianali/industriali è stato presentato un piano di investigazione iniziale che ha definito i terreni oggetto di edificazione come aree non inquinate, geologicamente idonee all'edificabilità.

Il progettista ha presentato una relazione nella quale assevera, considerando le caratteristiche di permeabilità del terreno, che non è necessario predisporre la valutazione di compatibilità idraulica.

Dalle conclusioni della Valutazione di Clima acustico, elaborato agli atti, emerge che l'attuale situazione rientra nei limiti di zona indicati dal Piano di Zonizzazione acustica. Non vi è pertanto contrasto tra la tipologia dell'intervento e il clima acustico di zona.

Con il presente provvedimento si prende atto e si recepiscono i pareri, con eventuali prescrizioni, dei vari Servizi comunali, elaborato identificato al sub B). Tra i pareri, si recepisce il parere favorevole rilasciato dal responsabile del Servizio Ambiente in data 26/09/2013, relativo alla Valutazione di Incidenza Ambientale agli atti, che esclude che gli interventi previsti dal presente Piano possano generare possibili o probabili effetti significativi sui siti della Rete Natura 2000 presenti in zona.

Il perimetro del Piano di cui al presente atto ricade parzialmente nella fascia di rispetto ambientale di cui all'art. 142 del Testo Unico del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004, in particolare quella originante dal torrente Livergon. Gli immobili non ricadono invece in parchi o riserve previsti da leggi e piani regionali o in zone boscate.

In ottemperanza all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 ed in base alle caratteristiche ed ai contenuti propri del Piano in esame, si precisa che lo stesso non contiene in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge, mentre così come presentato, non contiene i requisiti stabiliti all'art. 1 c. 6 lett. c) della L.S. 443/2001 ("cosiddetta Lunardi").

Si precisa, inoltre, che il Prontuario per la Mitigazione Ambientale è da considerarsi compendio delle Norme Tecniche di Attuazione e da applicarsi in fase di progettazione dei singoli interventi privati e delle opere di urbanizzazione.

Lo strumento Attuativo in oggetto rispetta:

- le finalità del PTCP adottato ed in regime di salvaguardia prendendo atto delle indicazioni contenute nelle relative tavole e nelle Norme Tecniche di Attuazione;
- gli standard urbanistici e le norme regolamentari di questo Ente;
- non modifica le previsioni di P.R.G e, così come individuato, risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico.

La procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004; si può pertanto procedere all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Piano di Recupero di un'area ricadente nella Perequazione n. 19 in applicazione del Piano Casa" - ditta VARG di VANZO DIEGO & C. s.n.c., identificato con il protocollo n. 45327 del 08.08.2013.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Viste:

- le leggi n. 1150 del 17.8.1942, n. 457 del 5.8.1978, il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il Testo Unico del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004, la legge regionale n. 11 del 23.4.2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il PTRC adottato con D.G.R. n. 372 del 17.02.2009 e succ. delibera di variante n° 427/2013;
- il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012;
- il Piano di Tutela delle acque approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5 novembre 2009;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Schio redatto congiuntamente al Comune di Valdagno, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 9 giugno 2008;
- il P.R.G. approvato ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 61/85 con D.G.R.V. n. 3703 del 28.11.2003, pubblicata sul B.U.R. n. 120 del 23.12.2003 e ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 61/85, con D.G.R.V. n. 3527 del 15.10.2004, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 113 del 9.11.2004;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 3 giugno 2013, "Esame ed approvazione del Bilancio di previsione 2013, del Bilancio pluriennale 2013/2015 e della Relazione previsionale e programmatica";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 30 settembre 2013, "Variazioni al Bilancio di previsione 2013 - Bilancio pluriennale 2013/2015";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 185 del 2 luglio 2013, "Piano Esecutivo di gestione 2013 con valenza di Piano della performance per il triennio

Preso atto:

- che il contenuto del Piano non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore;
- dei pareri favorevoli rilasciati dai Servizi comunali competenti, elaborato identificato al sub B), tra cui quello relativo alla Valutazione di Incidenza Ambientale e di Previsione del clima acustico;
- che in ottemperanza all'art. 19 della L.R. n. 11/2004 ed in base alle caratteristiche ed ai contenuti propri del presente Piano, lo stesso include in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge;
- che il Prontuario per la Mitigazione Ambientale è da considerarsi compendio delle Norme Tecniche di Attuazione e da applicarsi in fase di progettazione dei singoli interventi privati e delle opere di urbanizzazione;
- che lo strumento Attuativo in oggetto rispetta gli standard urbanistici e le norme regolamentari di questo Ente e le finalità del PTCP - il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con delibera di Giunta Regionale n. 708 del 2 maggio 2012 e non modifica le previsioni di P.R.G e, così come individuato, risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico;
- che la procedura seguita risulta conforme ai dettati dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri espressi in conformità all'art. 49 del citato Testo Unico n. 267/2000, allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge

d e l i b e r a

1) di definire il perimetro del Piano Attuativo come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto 2), modificato ai sensi della L.R. n. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;

2) di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio", il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Piano di Recupero di un'area ricadente nella Perequazione n. 19 in applicazione del Piano Casa" - ditta VARG di VANZO DIEGO & C. s.n.c., identificato con il protocollo n. 45327 del 08.08.2013;

3) il Piano, come descritto nelle premesse, è composto dai seguenti elaborati agli atti identificati al sub A):

- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Stima dei lavori. Computo metrico;
- Schema di convenzione per il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di per 19";
- Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Valutazione di incidenza (D.G.R. 3173/2006);
- Relazione tecnica relativa alla compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. 3637/2002;
- Valutazione previsionale del clima acustico;

- Documentazione fotografica;
- Piano di investigazione iniziale - 1 - Piano di campionamento ed analisi chimiche;
- Piano di investigazione iniziale - 2 - Descrizione geologica ed idrogeologica del sito e dell'ambiente circostante;
- Piano di investigazione iniziale - 3 - Analisi storica;
- Piano di investigazione iniziale - 4 - Valutazioni finali;
- Caratterizzazione geofisica del sottosuolo tramite H.V.S.R. - 1;
- Prove geognostiche - 2;
- Relazione di fattibilità geologico-geotecnica - 3;
- Relazione geoambientale e modello 1 - 4;
- Tavola n. 1. Estratti catastali attuale e di progetto e estratto dal P.R.G. PER 19;
- Tavola n. 2. Piante, prospetti e sezioni - stato di fatto;
- Tavola n. 3. Planimetria generale di progetto con tabelle e legenda - Planivolumetrico;
- Tavola n. 4. Planimetria generale dei sottoservizi - sezione;
- Tavola n. 5. Planimetrie.

4) di ammettere a scomputo del contributo di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004, i costi sostenuti dalla Ditta Attuatrice e di conferire mandato espresso alla Ditta Attuatrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte in premessa, di importo inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo del contributo di urbanizzazione tabellare primario ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 secondo lo Schema di convenzione approvato al precedente punto 3). L'importo dei lavori, calcolato nel preventivo sommario di spesa, potrà essere aggiornato con la presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

5) di stabilire che qualora, prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e di demolizione e ricostruzione dell'edificio, si verifichi la possibilità di realizzare un accesso all'immobile oggetto di PUA da Via Tuzzi, in prossimità del PEEP bioecologico, anziché da via Camin, quest'ultima soluzione sia da favorire col fine di preservare la valenza ambientale - paesaggistica di via Camin stessa. Tale modifica non costituisce variante al PUA come approvato. Si dovranno comunque ricollocare le aree a standard, in particolare a parcheggio, in prossimità del nuovo accesso carraio, nel rispetto delle quantità dovute per legge, spostando di conseguenza il blocco edificabile. Gli elaborati grafici a corredo delle specifiche istanze edilizie daranno adeguato conto anche degli aspetti urbanistici;

6) prima dell'approvazione del presente Piano dovranno essere ottenuti i pareri favorevoli degli Enti gestori dei sottoservizi e dovrà essere presentato l'atto d'obbligo registrato, come previsto nelle premesse e ai sensi della disciplina comunale di recepimento della Legge Regionale n. 14/2009 "Piano casa";

7) secondo le direttive della deliberazione di Giunta Regionale n. 1717 del 3.10.2013, il presente piano attuativo dovrà essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica, di competenza regionale;

8) di dare atto che:

- lo schema di convenzione approvato al precedente punto 3), costituirà contratto preliminare con la deliberazione consiliare di approvazione del Piano;
- l'entrata in vigore di normative, regolamenti e disposizioni che introducano obblighi maggiori rispetto alle Norme Tecniche e alle Misure di Mitigazione del Prontuario del presente Piano, comporterà la automatica decadenza delle relative parti in contrasto;

- vengono rispettati gli standard urbanistici e le norme regolamentari del Comune di Schio;
- la delimitazione dell'ambito territoriale di intervento è funzionale dal punto di vista urbanistico e non modifica il dimensionamento di P.R.G;
- per il Piano Attuativo, così come presentato, non sussistono i requisiti stabiliti all'art. 1 – comma 6 – lett. c) della legge statale n. 443/2001 (cosiddetta "Lunardi");
- il Comune di Schio ha provveduto all'identificazione degli elaborati sub A) e B) agli atti, apponendo su ognuno il timbro con la dizione "ELABORATO IDENTIFICATO AL SUB ...) D.G. n. del di Approvazione", con firma autografa del Responsabile P.O. Ufficio deliberazioni e determinazioni dirigenziali dell'Ente e che gli stessi sono depositati, nei termini di legge, presso presso la Segreteria Comunale.

**Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "PIANO DI RECUPERO DI UN IMMOBILE
RICADENTE NELLA PEREQUAZIONE N. 19 IN APPLICAZIONE DEL
PIANO CASA" – DITTA VARG SNC : ADOZIONE.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 25/11/2013



Il Dirigente
Raffaello Muraro

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto si attesta la regolarità contabile della proposta di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 151 - comma 4° - del Testo Unico 18 agosto 2000 n. 267.

Schio, 26/11/2013



Il Dirigente
Mario Ruaro

Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO
F.to Luigi Dalla Via

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Livio Bertoia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 13/12/2013 al 28/12/2013.

Il Segretario Generale
F.to Livio Bertoia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3° - del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, _____

Il Segretario Generale
